

ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE
LIMITADA

(anteriormente denominado Alianza Multioffices - Fundo de
Investimento Imobiliário)

(CNPJ nº 22.862.226/0001-34)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025

ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ nº 22.862.226/0001-34)

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço Patrimonial

Demonstração dos resultados

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À

Administradora e aos Cotistas do
Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reapresentação dos valores correspondentes

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, que descreve a reapresentação dos valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e dos saldos patrimoniais de abertura em 1º de janeiro de 2024, efetuada em decorrência da correção de erro de período anterior, em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 124.032 mil, representando 121,84% do patrimônio líquido. Esses ativos são mensurados ao valor justo com base em laudos de avaliação econômico-financeira elaborados por avaliador independente.

A determinação do valor justo envolve elevado grau de julgamento e a utilização de premissas significativas, incluindo projeções de receitas de locação, taxas de vacância estimadas, taxas de desconto e demais informações de mercado consideradas pelo avaliador independente na elaboração dos laudos de avaliação. Alterações nessas premissas podem produzir efeitos relevantes sobre a mensuração das propriedades para investimento e, conseqüentemente, sobre as demonstrações financeiras do Fundo

Em razão da relevância desses ativos, da subjetividade inerente ao processo de avaliação e da sensibilidade do valor justo às premissas adotadas, consideramos esse assunto significativo para a auditoria das demonstrações financeiras do exercício.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluem, mas não se limitam a:

- Entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado;
- Revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e
- Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os procedimentos adotados pela Administração para mensuração da propriedade para investimento, avaliadas ao valor justo, assim como o respectivo resultado apurado no exercício e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 10 de julho de 2026.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/F



Monika Marielle Du Mont Collyer

Contadora CRC 1 RJ 091300/0-6

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanco patrimonial

Ativo	Nota	2025		2024 (Reapresentado)		01.01.2024 (Reapresentado)	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		68.496	67,28%	69.524	49,05%	41.154	22,16%
Caixa e equivalente	5	936	0,92%	628	0,44%	2.967	1,72%
Disponibilidade		936	0,92%	628	0,44%	2.967	1,72%
Conta banco movimento		3	0,00%	1	0,00%	2	0,00%
FIC FI RF Oliveira DI		933	0,92%	627	0,44%	2.965	1,72%
Cotas de fundos de investimento (depósito caução)	6	208	0,20%	1.246	0,88%	1.258	0,73%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra		208	0,20%	1.246	0,88%	1.258	0,73%
Outros valores		2.141	2,10%	2.882	2,03%	6.339	2,00%
Depósito em conta centralizadora		2.141	2,10%	2.882	2,03%	6.339	2,00%
Despesas antecipadas		-	0,00%	7	0,00%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,00%	7	0,00%	-	0,00%
Realização		65.211	64,06%	64.761	45,70%	30.590	17,71%
Repasse - Multioffices 2	7.a.ii	64.459	63,32%	64.459	45,49%	29.028	16,81%
Venda de imóveis	7.a.ii	472	0,46%	-	0,00%	-	-
Aluguéis a receber	7.b	280	0,28%	302	0,21%	1.562	0,90%
Não circulante		124.032	121,84%	156.278	110,28%	-	0,00%
Propriedade para investimento	7.a.iii	124.032	121,84%	156.278	110,28%	265.546	153,80%
Imóveis acabados		124.032	121,84%	156.278	110,28%	265.546	153,80%
Total do ativo		192.528	189,12%	225.802	159,33%	306.700	175,96%
Passivo							
Circulante		14.330	14,05%	10.679	7,53%	15.863	9,05%
Valores a pagar		14.330	14,05%	10.679	7,53%	15.863	9,05%
Certificado de recebíveis imobiliários		9.443	9,28%	9.074	6,40%	14.250	8,12%
Adiantamentos - venda de imóveis		4.440	4,36%	-	0,00%	-	0,00%
Caução		208	0,20%	1.246	0,88%	1.258	0,73%
Taxa de gestão		125	0,12%	125	0,09%	191	0,11%
Repasse - Multioffices 2		112	0,09%	113	0,08%	0	0,07%
Cetip/Selic		2	0,00%	3	0,00%	0	0,00%
Auditoria		-	0,00%	118	0,08%	126	0,00%
Laudo de Avaliação		-	0,00%	-	0,00%	39	0,02%
Não Circulante		76.402	75,05%	73.415	51,81%	115.296	75,03%
Valores a pagar		76.402	75,05%	73.415	51,81%	115.296	75,03%
Certificado de recebíveis imobiliários	7.c	76.402	75,05%	73.415	51,81%	115.296	75,03%
Depósitos em garantia dos clientes		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Total passivo		90.732	89,10%	84.093	59,34%	131.159	84,08%
Patrimônio líquido	10	101.796	100,02%	141.709	99,99%	175.541	91,88%
Cotas integralizadas - PJ		176.457	173,34%	176.457	124,52%	175.657	101,74%
Custos relacionados a emissão de cotas		(959)	-0,94%	(959)	-0,68%	(959)	-0,56%
Prejuízo acumulado		(73.702)	-72,40%	(33.789)	-23,84%	843	-1,18%
Total do passivo e patrimônio líquido		192.528	189,12%	225.802	159,33%	306.700	175,96%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Composição do resultado do exercício			
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(37.884)	(31.653)
Rendas com receitas de alugueis	7.b	3.615	12.991
Outras despesas/receitas	7.a.ii	2.537	(10.653)
Despesas com manutenção e conservação de imóveis		(2.665)	(797)
Resultado com operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários		(9.125)	(12.113)
Resultado com ajuste ao valor justo	7.a.iv	(32.246)	(17.663)
Comissões - venda de imóveis		-	(3.418)
Outros ativos financeiros		328	835
Reversão de provisões operacionais		185	166
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	6.b	89	101
Resultado de conta centralizadora	6.d	54	568
Outras receitas/despesas	12	(2.357)	(3.814)
Taxa de gestão		(1.500)	(2.399)
Advogados		(251)	(63)
Taxa de administração		(204)	(600)
Auditoria externa		(130)	(240)
Outras receitas/(despesas) operacionais		(108)	(128)
Taxa de controladoria		(87)	(96)
Taxa de custódia		(77)	(191)
Serviços técnicos especializados		-	(97)
Resultado líquido do exercício		(39.913)	(34.632)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.862.226/0001-34
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	(-) Custos relacionados à emissão	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2024 (originalmente divulgado)	10	175.657	(959)	(2.039)	172.659
Ajuste de reapresentação				2.882	2.882
Saldos em 01 de janeiro de 2024 (Reapresentado)		175.657	(959)	843	175.541
Integralização de cotas no exercício	10.i	800	-	-	800
Resultado líquido do exercício		-	-	(34.632)	(34.632)
Saldo em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)	10	176.457	(959)	(33.789)	141.709
Resultado líquido do exercício		-	-	(39.913)	(39.913)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	10	176.457	(959)	(73.702)	101.796

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	3.399	14.251
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	89	101
Demais recebimentos e pagamentos	159	(2.234)
Manutenção e conservação de imóveis	(2.652)	799
Taxa de gestão	(1.500)	(2.465)
Advogados	(251)	(63)
Taxa de administração	(204)	(600)
Auditoria	(130)	(123)
Taxa de controladoria	(87)	(96)
Taxa de custódia	(77)	(191)
Consultoria imobiliária	-	(483)
Repasse - Multioffices 2	-	(35.317)
Comissão por venda de imóvel	-	325
Taxas administrativas da securitizadora	-	(11)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(1.254)</u>	<u>(26.107)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de imóveis	6.008	87.648
Recebimentos / (pagamentos) em conta centralizadora	1.323	(5.510)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>7.331</u>	<u>82.138</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	800
Amortização de principal e juros de CRI	(5.769)	(59.170)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(5.769)</u>	<u>(58.370)</u>
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	<u><u>308</u></u>	<u><u>(2.339)</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	628	2.967
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	<u>936</u>	<u>628</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>308</u></u>	<u><u>(2.339)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

O Alianza Multioffices – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), anteriormente denominado Alianza Multioffices – Fundo de Investimento Imobiliários, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), foi constituído em 18 de dezembro de 2019, sob a forma de condomínio fechado e prazo de duração indeterminado. O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, contudo, tornou-se destinado a investidores no geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

O Fundo tem por objetivo investimento em ativos e negócios imobiliários para fins de geração de renda, obtenção de ganhos de capital e valorização de ativos imobiliários, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários prontos, predominantemente lajes corporativas, edifícios comerciais e escritórios em qualquer ramo de atividade (os “ativos alvo”):

- I. diretamente, através de aquisição de imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. indiretamente, através da aquisição de ações e/ou cotas de sociedades, cotas de fundos de investimento imobiliário e/ou cotas de fundos de investimento em participações, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários.

A carteira do Fundo está composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Alianza Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”)

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da

classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 10 de julho de 2026.

3 Descrição das principais políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

i. *Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial*

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

ii. *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, conforme a seguinte categoria:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175 e por cotas de fundos de investimento em direitos creditórios cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores de venda imóveis a receber, aluguéis a receber e valores a receber. A categoria de passivos financeiros é composta, principalmente, por obrigações financeiras decorrentes da aquisição de imóveis, posteriormente securitizadas por meio de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), bem como por outras contas a pagar do Fundo.

Provisão para perdas esperadas: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros da classe avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

e) Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

f) Rendas de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são reconhecidos como receita, pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional, seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas, no caso de existência de expectativa de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

4 Reapresentação dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins comparativos, bem como os saldos patrimoniais de abertura em 1º de janeiro de 2024, estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 – Políticas

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 22.862.226/0001-34
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e com o CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis.

Durante a elaboração das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administração identificou que determinados saldos mantidos em conta centralizadora vinculada à operação de securitização do Fundo não haviam sido reconhecidos nas demonstrações financeiras anteriormente divulgadas.

Em decorrência dessa identificação, e com base na revisão da documentação aplicável à operação, a Administração concluiu pela necessidade de correção das demonstrações financeiras de períodos anteriores. Assim, nos termos do CPC 23, foi efetuada a reapresentação retrospectiva das informações comparativas de 31 de dezembro de 2024 e dos saldos patrimoniais de abertura em 1º de janeiro de 2024, mediante o reconhecimento dos referidos saldos e dos correspondentes efeitos no patrimônio líquido de períodos anteriores.

A correção efetuada não produziu efeitos sobre o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 nem sobre os fluxos de caixa comparativos apresentados, restringindo-se aos saldos patrimoniais e ao patrimônio líquido de períodos anteriores.

Os efeitos dessa reapresentação sobre os saldos patrimoniais comparativos e sobre os saldos de abertura estão apresentados nos quadros a seguir.

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário– Responsabilidade Limitada
CNPJ: 22.862.226/0001-34
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Efeitos decorrentes da reapresentação:

Esses ajustes estão sendo apresentados retroativamente em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e produziram os seguintes impactos em relação aos valores anteriormente apresentados:

Balanço patrimonial

	2024		Ajuste	2024 (Reapresentado)		01.01.2024		Ajuste	2023	
	Valor	% sobre o PL		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL		Valor	% sobre o PL
Ativo										
Circulante	66.642	48,01%	2.882	69.524	50,04%	41.154	22,16%	2.882	38.272	22,16%
Caixa e equivalente	628	0,45%	-	628	0,45%	2.967	1,72%	-	2.967	1,72%
Disponibilidade	628	0,45%	-	628	0,45%	2.967	1,72%	-	2.967	1,72%
Conta banco movimento	1	0,00%	-	1	0,00%	2	0,00%	-	2	0,00%
FIC FI RF Oliveira DI	627	0,45%	-	627	0,45%	2.965	1,72%	-	2.965	1,72%
Cotas de fundos de investimento (depósito caução)	1.246	0,90%	-	1.246	0,90%	1.258	0,73%	-	1.258	0,73%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	1.246	0,90%	-	1.246	0,90%	1.258	0,73%	-	1258	0,73%

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 22.862.226/0001-34
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Outros valores	-	0,00%	2.882	2.882	2,03%	6.339	2,00%	2.882	3.457	2,00%
Depósito em conta centralizadora	-	0,00%	2.882	2.882	2,03%	6.339	2,00%	2.882	3.457	2,00%
Despesas antecipadas	7	0,01%	-	7	0,01%	-	0,00%	-	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	7	0,01%	-	7	0,01%	-	-	-	-	-
Realização	64.761	46,65%	-	64.761	46,65%	30.590	17,71%	-	30.590	17,71%
Repasse - Multioffices 2	64.459	46,43%	-	64.459	46,43%	29.028	16,81%	-	29.028	16,81%
Venda de imóveis	-	0,00%	-	-	0,00%	-	-	-	-	-
Aluguéis a receber	302	0,22%	-	302	0,22%	1.562	0,90%	-	1.562	0,90%
Não circulante	156.278	112,57%	-	156.278	112,57%	-	0,00%	-	-	0,00%
Propriedade para investimento	156.278	112,57%	-	156.278	112,57%	265.546	153,80%	-	265.546	153,80%
Imóveis acabados	156.278	112,57%	-	156.278	112,57%	265.546	153,80%	-	265.546	153,80%
Total do ativo	222.920	160,58%	2.882	225.802	160,58%	306.700	175,96%	2.882	303.818	175,96%
Passivo										
Circulante	1.605	1,15%	-	1.605	1,15%	1.614	0,93%	-	1.614	0,93%
Valores a pagar	1.605	1,15%	-	1.605	1,15%	1.614	0,93%	-	1.614	0,93%
Caução	1.246	0,90%	-	1.246	0,90%	1.258	0,73%	-	1.258	0,73%

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 22.862.226/0001-34
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Taxa de gestão	125	0,09%	-	125	0,09%	191	0,11%	-	191	0,11%
Repasse - Multioffices 2	113	0,08%	-	113	0,08%	0	0,07%	-	0	0,07%
Cetip/Selic	3	0,00%	-	3	0,00%	0	0,00%	-	0	0,00%
Auditoria	118	0,08%	-	118	0,08%	126	0,00%	-	126	0,00%
Laudo de Avaliação	-	0,00%	-	-	0,00%	39	0,02%	-	39	0,02%
Não Circulante	82.489	0,00%	-	82.489	0,00%	129.546	75,03%	-	129.546	75,03%
Valores a pagar	82.489	0,00%	-	82.489	0,00%	129.546	75,03%	-	129.546	75,03%
Certificado de recebíveis imobiliários	82.489	0,00%	-	82.489	0,00%	129.546	75,03%	-	129.546	75,03%
Depósitos em garantia dos clientes	-	0,00%	-	-	0,00%	-	-	-	-	-
Total passivo	84.094	60,57%	-	84.094	60,57%	131.160	75,96%	-	131.160	75,96%
Patrimônio líquido	138.826	100,00%	2.882	141.708	100,00%	175.540	100,00%	2.882	172.658	100,00%
Cotas integralizadas - PJ	176.457	127,11%	-	176.457	127,11%	175.657	101,74%	-	175.657	101,74%
Custos relacionados a emissão de cotas	(959)	-0,69%	-	(959)	-0,69%	(959)	-0,56%	-	(959)	-0,56%
Prejuízo acumulado	(36.671)	-26,42%	2.882	(33.789)	-26,42%	843	-1,18%	2.882	(2.039)	-1,18%
Total do passivo e patrimônio líquido	222.920	212,75%	-	225.802	212,75%	306.700	175,96%	2.882	303.818	175,96%

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o saldo de caixa e equivalentes de caixa estão assim representados:

	2025	2024
Bancos	3	1
Cotas de fundos de investimento (i)	933	627
Total	936	628

i) Cotas de fundo de investimentos

	2025			2024		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
Fundos de Investimento						
FIC FI RF Oliveira DI	514.790	1,82	933	394.341	1,59	627
Total	514.790		933	394.341		627

6 Cotas de fundo de renda fixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o saldo de cotas de fundo de renda fixa estão assim representados:

	2025			2024		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
Fundos de Investimento						
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	10.413	20,16	208	70.574	17,69	1.246
Total	10.413		208	70.574		1.246

O saldo refere-se à aplicação financeira vinculada à estrutura de garantia da operação de securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), mantida sob restrição de utilização até o cumprimento das condições estabelecidas nos instrumentos contratuais da operação. Em função dessa restrição, os recursos não são considerados prontamente disponíveis para utilização pelo Fundo e, portanto, não são classificados como caixa e equivalentes de caixa.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

7 Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis comerciais acabados:

Descrição	Matrícula	Descrição	2025	2024
Barra Funda	78.447	Um edifício	64.408	85.806
Santo Antônio	335.981	Conjunto 1	2.868	3.777
Santo Antônio	335.982	Conjunto 2	2.868	3.777
Santo Antônio	335.983	Conjunto 11	2.999	3.950
Santo Antônio	335.984	Conjunto 12	2.999	3.950
Santo Antônio	335.985	Conjunto 21	2.999	3.950
Santo Antônio	335.986	Conjunto 22	2.999	3.950
Santo Antônio	335.987	Conjunto 31	2.999	3.950
Santo Antônio	335.988	Conjunto 32	2.999	3.950
Bolsa RJ	40.405	Sala 502	9.989	10.915
Bolsa RJ	40.407	Sala 602	9.989	10.915
Bolsa RJ	40.404	Sala 501	6.779	7.407
Bolsa RJ	40.406	Sala 601	6.779	7.407
Bolsa RJ	40.465	Garagem 1 - 2º subsolo	138	152
Bolsa RJ	40.466	Garagem 2 - 2º subsolo	138	152
Bolsa RJ	40.467	Garagem 3 - 2º subsolo	138	152
Bolsa RJ	40.468	Garagem 4 - 2º subsolo	138	152
Bolsa RJ	40.469	Garagem 5 - 2º subsolo	138	152
Bolsa RJ	40.470	Garagem 6 - 2º subsolo	139	152
Bolsa RJ	40.471	Garagem 7 - 2º subsolo	139	152
Bolsa RJ	40.472	Garagem 8 - 2º subsolo	139	151
Bolsa RJ	40.473	Garagem 9 - 2º subsolo	139	151
Bolsa RJ	40.474	Garagem 10 - 2º subsolo	139	151
Bolsa RJ	40.509	Garagem 1 - 3º subsolo	139	151
Bolsa RJ	40.510	Garagem 2 - 3º subsolo	139	151
Bolsa RJ	40.511	Garagem 3 - 3º subsolo	139	151
Bolsa RJ	40.512	Garagem 4 - 3º subsolo	139	151
Bolsa RJ	40.513	Garagem 5 - 3º subsolo	139	151
Bolsa RJ	40.514	Garagem 6 - 3º subsolo	139	151
Bolsa RJ	40.515	Garagem 7 - 3º subsolo	139	151
Total			124.032	156.278

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 22.862.226/0001-34
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel Barra Funda

Um prédio, com a área construída de 9.084,00 m² e, seu respectivo terreno com uma área de 21.755,35 m², situado na Avenida Octaviano Alves de Lima nº. 2.650, no 44º Subdistrito – Limão, São Paulo.

Imóvel Bolsa RJ

Salas e vagas de garagem do Edifício construído na Praça XV de Novembro nº 20, suplementar nº 12 pela Rua do Mercado e o nº 17 pela Rua do Ouvidor, na freguesia da Candelária, Rio de Janeiro. Área bruta locável 3.761,20 m².

Imóvel Santo Antônio

Conjuntos para Escritório, infra descritos, todos localizado no Bloco B, denominado “Edifício Santo Antônio”, integrante do “Conjunto Comercial São José e Santo Antônio”, situado nesta Capital, na Rua Verbo Divino nº. 1207, Chácara Santo Antônio, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo. Área bruta locável 4.463,64 m².

ii. Venda de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve venda de imóveis. Contudo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve as vendas abaixo:

Imóvel Alexandre Dumas

Um prédio, com a área construída de 10.948,00 m² e, seu respectivo terreno com uma área de 7.213,51 m², situado na Rua Alexandre Dumas nº. 2051, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo.

Conforme escritura de compra e venda de imóvel com assinatura em 22 de novembro de 2024, o Fundo realizou a venda do imóvel pelo valor R\$ 65.000, os quais foram pagos da seguinte forma: R\$ 5.000 em uma única parcela, paga em 03 de outubro de 2024, por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED, para a conta destino de titularidade de OPEA CAPITAL S.A e (b) R\$60.000, mediante a emissão e entrega de 01 (uma) nota promissória recebida em caráter pro soluto, com vencimento à vista. O Fundo recebeu R\$ 47.330 via caixa e reconheceu R\$ 12.669 como prejuízo por antecipação de crédito.

Imóvel São Pedro

Um prédio denominado Edifício São Pedro, situado na Rua Verbo Divino nº 1.227, com área construída de 5.789,19m², e seu respectivo terreno situado na Rua Verbo Divino, constante do lote 2-A, no lugar denominado Várzea de Baixo, 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 13 de novembro de 2023 houve a seguinte deliberação: Os Quotistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas ou restrições, resolveram por aprovar a venda do Imóvel, nos termos da minuta do memorando de entendimento para venda e compra do edifício São Pedro, pelo valor fixo de R\$ 26.500, sendo

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 22.862.226/0001-34
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

R\$ 27.500 menos o valor de 3,64% relativos à taxa de corretagem, em parcela única, a ser efetivada no momento da assinatura a Escritura, após a conclusão de Due diligence a ser realizada pela compradora.

Composição da venda 2024

Baixa do imóvel	(91.605)
Prejuízo por antecipação de crédito	(12.669)
Valor da venda	91.500
Resultado na venda	(12.774)

Repasse - FII Multioffices 2

a) O ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.862.226/0001-34 (“Fundo” ou “MO1 FII”) foi estruturado no final do ano de 2019 juntamente com o MULTIOFFICES 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.508.219/0001-20 (“MO2 FII”); em conjunto “FUNDOS”);

b) Na época da criação dos FUNDOS, foi firmado um COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA entre o Fundo e o MO2 FII, na qualidade de compradores, e a BR PROPERTIES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49. e BRPR VII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.029.416/0001-07 (em conjunto “BR Properties”), na qualidade de vendedores, a partir do qual MO1 FII e MO2 FII se comprometeram a comprar doze imóveis da BR Properties, com o pagamento sendo feito parte em dinheiro e parte através de uma operação de securitização no valor de R\$ 396.500.000,00 (“Parcela Securitização”). Desses doze imóveis, seis passaram a ser parte do patrimônio do MO1 FII e os outros seis passaram a ser do MO2 FII;

c) Em decorrência deste contrato, em 17/12/2019, os FUNDOS firmaram INSTRUMENTOS PARTICULARES DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS (“Contratos de Cessão”) com a BR Properties e a OPEA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO) (“Opea”) a partir do qual a BR Properties cedeu à Opea os Créditos Imobiliários decorrentes do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, tudo isso com o objetivo de que fossem emitidas CCI’s (Cédulas de Crédito Imobiliário) a serem vinculadas a séries de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) para cada um dos FUNDOS;

d) Também em 17/12/2019, os FUNDOS firmaram um INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL, por meio do qual a Opea emitiu CCI’s para cada um dos imóveis detidos pelos fundos, sendo a Série ALCB001 representante dos imóveis do MO1 FII e a Série ALCB002 representante dos imóveis do MO2 FII;

e) Em garantia aos Contratos de Cessão os FUNDOS firmaram, também em 17/12/2019, um (1) INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, por meio do qual as cotas dos FUNDOS foram dadas em garantia à cessão dos créditos imobiliários; (2) INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, por meio do qual os imóveis detidos pelos FUNDOS foram dados em garantia à cessão dos créditos imobiliários; e (3) INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA, por meio do qual os direitos creditórios decorrentes da exploração dos imóveis foram dados em garantia à cessão dos créditos imobiliários (em conjunto as "GARANTIAS");

f) Também em 17/12/2019, os FUNDOS firmaram os TERMOS DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ("Termos de Securitização"), sendo:

(i) CRI 247-248: MO1 FII como devedor, com as cotas dos FUNDOS, como garantia fiduciária; e

(ii) CRI 259-260: MO2 FII como devedor, com as cotas dos FUNDOS, como garantia fiduciária.

g) Importante frisar que as garantias estabelecidas na transação são compartilhadas entre o CRI 247-248 e CRI 259-260, notadamente de acordo com a Cláusula 5.2 e 5.3 dos Termos de Securitização. Vale dizer, um inadimplemento grave em um dos CRIs poderia acionar a recompra dos créditos imobiliários e, portanto, a aceleração das dívidas dos FUNDOS;

h) A partir do início da operação dos FUNDOS, o MO1 FII não teve dificuldades em pagar as PMTs do CRI 247-248, enquanto o MO2 FII ficou em inadimplemento técnico em algumas ocasiões no âmbito do CRI 259-260, especialmente em decorrência da pandemia de COVID-19, que dificultou sobremaneira a exploração dos imóveis detidos pelos FUNDOS, especialmente quanto ao MO2 FII;

i) Diante dessa dificuldade de performance no CRI 259-260, que possui as cotas, imóveis e direitos creditórios do MO1 FII como garantia, em 16/09/2022 foi realizada a ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 259ª E 260ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO (IF 19L0882397 E 19L0882419) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. ("AGT I"), na qual foi ajustada uma reformatação na estrutura dos CRIs ("Reformatação");

j) Por meio dessa Reformatação, ficou deliberado, entre outros, (i) a obrigação de redução do saldo da dívida do MO2 FII, através da venda dos ativos imobiliários detidos pelos FUNDOS ("Desinvestimento"), de maneira a possibilitar a execução da garantia imobiliária, como mecanismo válido e efetivo para evitar uma recompra facultativa ou compulsória dos CRI; e (ii) a ordem de utilização dos recursos no processo de Desinvestimento, que seria a seguinte:

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 1) Pagamento de principal, correção monetária e juros acumulados/diferidos no período de vigência da Reformatação (do veículo que vendeu o respectivo imóvel);
 - 2) Recomposição do Fundo de Reserva ao montante original (do veículo que vendeu o respectivo imóvel);
 - 3) Amortização da Parcela Securitização vinculada ao respectivo imóvel objeto de venda;
 - 4) Recursos excedentes do MO1 FII para o MO2 FII: (Re)composição do Fundo de Custo de Vacância (condomínio e IPTU) do MO2 FII, com valores estimados para 6 (seis) meses;
 - 5) Amortização da dívida do MO1 FII: Em caso de quitação total do saldo devedor dos CRI 259-260 (MO2 FII) e havendo saldo devedor dos CRI 247-248 (MO1 FII), os valores excedentes do MO2 FII serão utilizados para a amortização do saldo devedor dos CRI 247-248 (MO1 FII).
- k) Em 06/10/2023, ocorreu a venda do imóvel “Indaiatuba” pelo valor fixo de R\$53.700.000,00 (cinquenta e três milhões e setecentos mil reais), conforme aprovado na ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MO1 FII, realizada em 04/08/2023. Devido à supracitada Reformatação dos CRIs, o valor da venda do Imóvel Indaiatuba foi utilizado para abater a dívida de ambos os FUNDOS, seguindo a cascata de pagamentos descrita abaixo:

l)

Cascata de Pagamento		Racional AMEX - MO1		Racional AMEX - MO2	
Valor Bruto	R\$ 53.700.000,00	Saldo devedor - MO1 (30/09)		Saldo devedor - MO2 (30/09)	
(-) Corretagem	R\$ 1.476.750,00	CRI.1.CIA.247	R\$ 80.873.543,45	CRI.1.CIA.259	R\$ 130.775.520,33
(=) Valor Líquido	R\$ 52.223.250,00	CRI.1.CIA.248	R\$ 71.876.183,71	CRI.1.CIA.260	R\$ 117.337.885,52
		R\$ 152.749.727,16		R\$ 248.113.405,85	
(-) Valores PMT acruados (MO1)	R\$ -	Proporção AMEX - MO1		Proporção AMEX - MO2	
(-) Recomposição Fdo. Reserva (MO1)	R\$ -				
(-) Dívida Indaiatuba (MO1)	R\$ 23.194.752,95	CRI.1.CIA.247	52,95%	CRI.1.CIA.259	52,71%
(-) Fundo de Vacância (MO2)	R\$ 8.400.000,00	CRI.1.CIA.248	47,05%	CRI.1.CIA.260	47,29%
(=) Saldo a Amortizar no MO2	R\$ 20.628.497,05	100%		100%	
		Valor AMEX - MO1		Valor AMEX - MO2	
		CRI.1.CIA.247	R\$ 12.280.492,38	CRI.1.CIA.259	R\$ 10.872.860,44
		CRI.1.CIA.248	R\$ 10.914.260,57	CRI.1.CIA.260	R\$ 9.755.636,61
		R\$ 23.194.752,95		R\$ 20.628.497,05	

m) Em 30/11/2023, considerando que os FUNDOS não tiveram sucesso em realizar a redução prevista da dívida decorrente dos CRIs na data prevista, foi acordada uma nova prorrogação da referida obrigação, conforme ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 259ª E 260ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A (“Nova Reformatação”), possibilitando a continuidade dos Desinvestimentos para atingir o objetivo definido;

n) Entre outros temas, ficou determinado na Nova Reformatação, que em caso de venda dos imóveis detidos pelos FUNDOS, deveria ser observada a seguinte nova ordem de utilização dos recursos:

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 1) Pagamento dos valores de principal, correção monetária e juros acumulados/diferidos na vigência do Período de Verificação, conforme definido no respectivo Compromisso de Venda e Compra (em relação ao MO2 FII);
- 2) Recomposição do Fundo de Reserva ao montante estabelecido no Anexo 3.2-A ou do Anexo 3.2-B do Compromisso de Venda e Compra, conforme o caso, vinculado ao MO2 FII ou ao MO1 FII, em relação aos quais a venda do imóvel tenha sido realizada;
- 3) Amortização da Parcela Securitização vinculada ao respectivo imóvel objeto de venda;
- 4) Caso a venda tenha sido realizada pelo MO1 FII ou pelo MO2 FII e ainda existam recursos remanescentes, tais recursos deverão ser transferidos para a conta vinculada do CRI 259-260, e serão utilizados para constituição e/ou manutenção do Fundo de Vacância para arcar com as despesas ordinárias de conservação, segurança e manutenção das áreas comuns e privativas dos imóveis de propriedade do MO2 FII, que não estejam ocupadas por inquilinos, incluindo, mas sem se limitar, taxa condominial/associativa e/ou IPTU por um período de 6 (seis) meses;
- 5) Caso a venda tenha sido realizada pelo MO1 FII ou pelo MO2 FII e ainda existam recursos remanescentes após a constituição do Fundo de Vacância, tais recursos serão utilizados para quitação do saldo devedor e demais obrigações do patrimônio separado dos CRI 259-260 vinculados ao MO2 FII; e
- 6) Em caso de quitação total do saldo devedor do CRI 259-260, vinculados ao MO2 FII, e havendo saldo devedor dos CRI 247-248, vinculados ao MO1 FII, os valores excedentes decorrentes da venda dos Imóveis pelo MO2 FII serão utilizados para a amortização do saldo devedor dos CRI 247-248, vinculados ao MO1 FII.
- o) Na Nova Reformatação, também ficou ratificado e previsto que em quaisquer hipóteses, não haveria saída ou disponibilização de recursos, sob qualquer forma, ao controlador do MO2 FII e do MO1 FII, direta ou indiretamente (*sponsor*), até a quitação integral dos CRI 247-248 e CRI 259-260.
- p) Em 22 de janeiro de 2024, o Fundo realizou a venda do imóvel São Pedro, onde foi realizado o repasse para o MO2 no montante de R\$ 10.828 para amortização do saldo devedor dos CRIs.
- q) Em 25 de outubro de 2024, o Fundo realizou a venda do imóvel Alexandre Dumas, onde foi realizado o repasse para o MO2 no montante de R\$ 19.090 para amortização do saldo devedor dos CRIs.
- r) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou outros repasses para o MO2 no montante de R\$ 5.512.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo recebeu o montante de R\$ 113 referente ao repasse realizado pelo MO2.

s) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou repasses para o MO2.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu uma desvalorização com base no laudo de avaliação, no montante de R\$ 32.246 (2024: desvalorização de R\$ 17.663) apropriados como ajuste ao valor justo das propriedades para investimento e registrado na demonstração dos resultados na rubrica “Resultado com ajuste ao valor justo”.

2025						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Barra Funda (**)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Bolsa RJ	31/10/2025	10,50%	10,00%	49,99%	(1)	(1) e (2)
Santo Antônio	31/10/2025	9,50%	9,00%	63,00%	(1)	(1) e (2)

2024						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Barra Funda	31/10/2024	9,00%	8,50%	20,90%	(1)	(1) e (2)
Bolsa RJ	31/10/2024	9,75%	9,25%	20,90%	(1)	(1) e (2)
Santo Antônio	31/10/2024	8,75%	8,25%	34,30%	(1)	(1) e (2)

(*) Os laudos foram emitidos em 31 de outubro de 2025 e aprovados pela Administradora. (2024: emitidos 31 de outubro de 2024). Não obstante ao descasamento entre a data-base do Fundo e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

(**) Em 17 de junho de 2025, o Fundo celebrou contrato de promessa de compra e venda do imóvel Barra Funda pelo valor de R\$ 59.968, acrescido de preço adicional variável de até R\$ 4.440, conforme condições estabelecidas contratualmente. O recebimento do preço principal está previsto de forma parcelada, observados os termos e condições previstos no contrato.

Até 31 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu o montante de R\$ 4.440 referente ao preço adicional previsto contratualmente.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Considerando a celebração do contrato de promessa de compra e venda entre partes independentes, a Administração avaliou que os termos e condições pactuados constituíam evidência relevante para a determinação do valor justo do imóvel em 31 de dezembro de 2025. Dessa forma, foram considerados, entre outros fatores, o preço contratual, os fluxos financeiros previstos e as condições de realização da transação. Com base nas informações disponíveis na data-base das demonstrações financeiras, a Administração concluiu que o valor registrado para o imóvel representava adequadamente seu valor justo em 31 de dezembro de 2025.

Composição:

Preço Principal: R\$ 59.968
Preço adicional: R\$ 4.440
Total: R\$ 64.408

Avaliadores

(1) A Newmark, empresa contratada para 2025 e 2024, começou sua operação brasileira em 2014, oferece serviços especializados para players imobiliários locais. Sua sede é localizada em São Paulo e possui escritório no Rio de Janeiro, os dois maiores mercados imobiliários do país. A Newmark hoje é uma das maiores consultorias imobiliárias internacionais. A Newmark (NASDAQ: NMRK) é uma empresa publicamente negociada e subsidiária da Cantor Fitzgerald, um dos nomes mais tradicionais e estabelecidos na indústria de intermediações financeira.

Os laudos produzidos têm como objetivo principal atender os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias adotadas para este trabalho atendem o preceituado pela a ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos. Incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da formação de valor. Adicionalmente, respeita as exigências/premissas do Art. 12, anexo 12, da instrução 472 CVM e reflete de forma transparente no laudo de avaliação a utilização dos critérios de acordo com §4º do art. 7º, da Instrução CVM n 516/11.

Metodologia de avaliação

(1) Método de capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001) De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação. Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimativa de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade. Saliente-se que a estimativa do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio. Portanto, a estimativa pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

(2) Método comparativo direto de dados de mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001) Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo etc., que possam afetar o valor do imóvel.

Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis acabados para renda
Saldo em 31.12.2023	265.546
Venda	(91.605)
Valor justo	(17.663)
Saldo em 31.12.2024	156.278
Valor justo	(32.246)
Saldo em 31.12.2025	124.032

b) Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2025	2025
Saldo inicial	302	1.562

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

(+) Rendas de aluguéis	3.615	12.991
(-) Reversão de aluguéis de anos anteriores	(238)	-
(-) Recebimento de aluguéis	(3.399)	(14.251)
Saldo final	280	302

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foi constituída provisão para perdas esperadas, em função de análise efetuada pela administradora, que considerou a não existência de histórico de inadimplência como principal premissa, e o curto prazo de recebimento do saldo.

c) Certificados de recebíveis imobiliários

Representam obrigações financeiras decorrentes de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos no âmbito da estrutura de securitização contratada pelo Fundo para financiamento de parte da aquisição das propriedades para investimento. Os passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado com base na taxa efetiva de juros da operação.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo da sua vida útil remanescente. No caso do instrumento de taxa fixa, a taxa efetiva de juros coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumento de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente de todos os compromissos até a data da referência seguinte de renovação de juros.

O Fundo é devedor dos CRI emitidos pela RB Capital Securitizadora, para a qual o Fundo cedeu o fluxo de recebimento dos contratos de aluguel das propriedades para investimento até a data de vencimento dos CRI.

A posição das obrigações financeiras vinculadas aos CRIs em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 está apresentada a seguir:

Certificados de recebíveis imobiliários	2025	2024
Custo amortizado	85.845	82.489
Faixa de vencimento	Após 1 ano	Após 1 ano

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue a movimentação do CRI:

	2025	2024
Saldo inicial	82.489	129.546
(+) Resultado com operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários	9.125	12.113
(-) Amortização de principal e juros	(5.769)	(59.170)
Saldo final	85.845	82.489

As características dos CRI estão apresentadas a seguir:

Código	Emitente	Quantidade	Data de Emissão	Data de Vencimento	Índice de correção	2025	2024
19L0882396	RB Capital Securitizadora	83.975	18/12/2019	19/12/2027	IPCA + 5,55% a.a.	45.338	43.627
19L0882417	RB Capital Securitizadora	74.578	18/12/2019	19/12/2027	IPCA + 7,55% a.a.	40.507	38.862
Total		158.553				85.845	82.489

O termo de securitização do CRI e o contrato de cessão preveem como garantias (i) a alienação fiduciária dos imóveis (propriedades para investimento), (ii) a cessão fiduciária dos direitos creditórios (recebíveis de aluguéis) e a (iii) alienação fiduciária de cotas do Fundo detidas pelos cotistas, em caso de ocorrência de default dos direitos creditórios cedidos.

O pagamento mensal dos CRIs, atrelado ao fluxo de recebimento de aluguel, arrecadado no âmbito da operação de securitização e destinado ao cumprimento das obrigações dos CRIs, afeta a capacidade do Fundo de gerar caixa para a distribuição de rendimentos.

d) Depósito em conta centralizadora

A conta centralizadora é uma conta mantida junto ao Banco Itaú de titularidade da Securitizadora, atrelada ao patrimônio separado dos CRIs, na qual são realizados todos os pagamentos referentes aos créditos imobiliários cedidos à Securitizadora pelo Fundo, no âmbito do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado em 20 de dezembro de 2019, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRIs.

Conforme previsto no termo de securitização do CRI e no contrato de cessão do fluxo de aluguel, o Fundo foi requerido a constituir “Fundo de Reserva” no valor inicial de R\$ 3.000, mediante crédito na conta corrente mantida em titularidade da securitizadora e vinculada ao CRI, para garantia do cumprimento das obrigações decorrentes das parcelas securitização do Fundo. O saldo é mantido na conta da securitizadora aplicado em Certificados de Depósitos Bancários (“CDB”).

Os recursos mantidos na conta centralizadora e no Fundo de Reserva estão sujeitos às condições de utilização previstas nos documentos da operação de securitização.

8 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de risco

Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos e dos ativos de liquidez da carteira do fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial ("TR"), são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira direta ou indiretamente no imóvel, de acordo com a política de investimento estabelecida neste regulamento, há um risco adicional de liquidez do imóvel, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas. Adicionalmente, o comportamento da economia como um todo, como, por exemplo, crises econômicas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, redução do poder aquisitivo em geral e aumento de falta de segurança, podem causar variações negativas no valor do imóvel integrante do patrimônio do Fundo.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Riscos de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário, poderá ser afetado.

Riscos de crédito

Riscos relativos à receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação – os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(a) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(b) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(c) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

9 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

10 Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

Novas emissões das cotas, que podem ser deliberadas pela administradora, conforme recomendação da gestora, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000, sendo certo que fica expressamente excluído deste limite o montante da primeira emissão de cotas do Fundo, bem como eventuais novas emissões de cotas que sejam aprovadas por meio de assembleia geral de cotistas.

A gestora definirá todas as demais características da oferta, inclusive definição dos custos e prestadores de serviço a serem contratados na oferta e as características, além do montante máximo da emissão, sejam aprovadas por meio de ato próprio da administradora ou por meio de assembleia geral de cotistas, observado os itens dispostos no regulamento.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve integralização de cotas. (2024: 8.798 cotas no montante de R\$ 800).

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não reconheceu custos relacionados à emissão de cotas, conforme demonstrado na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

iii. Amortização

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou outro documento hábil ou as respectivas notas de negociação das cotas do fundo à administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

iv. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

v. Ambiente de negociação das cotas

O fundo possui parte de suas cotas depositadas em depósito exclusivo em bolsa, porém, não possui autorização para negociação destas.

Não houve negociação de cotas nos anos de 2025 e 2024.

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõem a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2025	2024
Prejuízo líquido contábil	(41.454)	(34.633)
(-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	32.246	14.663
(+/-) Reversão de provisões operacionais	(185)	(166)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(1.780)	(12.954)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	5.723	(51.525)
Lucro conforme regime de caixa	(1.890)	(84.615)
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	-	-
Percentual distribuído	0%	0%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo será submetida à apreciação dos cotistas por ocasião da assembleia que deliberará sobre as demonstrações financeiras do exercício.

Valor da cota e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2025	R\$ 52,44	(23,48%)
31 de dezembro de 2024	R\$ 71,52	(20,06%)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

11 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão: Alianza Gestão de Recursos Ltda.
Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Taxa de gestão	1.500	1,10%	2.399	1,61%
Advogados	251	0,18%	63	0,04%
Taxa de administração	204	0,15%	600	0,40%
Auditoria externa	130	0,10%	240	0,16%
Outras receitas/(despesas) operacionais	108	0,08%	128	0,09%
Taxa de controladoria	87	0,06%	96	0,06%
Taxa de custódia	77	0,06%	191	0,13%
Serviços técnicos especializados	-	0,00%	97	0,07%
Total	2.357	1,73%	3.814	2,56%
Patrimônio líquido médio	136.800		148.980	

a) Remuneração da administradora, da gestora e do custodiante

O Fundo paga pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo, uma taxa de administração, equivalente à soma das componentes abaixo:

(i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre (a) o Patrimônio Líquido da Classe Única ou (b) o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais) (“Base de Cálculo da Taxa de Administração” e “Taxa de Administração”, respectivamente). Tal remuneração será provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única em cada Dia Útil, pagável mensalmente, devida a primeira no último Dia Útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“Taxa de Gestão”). Tal remuneração será apropriada e paga mensalmente ao Gestor, pelo período vencido, até o 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês em que forem prestados os serviços.

(iii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, serão devidos ao Custodiante pelos serviços de custódia qualificada, controladoria dos ativos e escrituração das Cotas, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4 (quatro mil reais) mensais. Tal remuneração será provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única em cada Dia Útil, pagável mensalmente, devida a primeira no último Dia Útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

(iv) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, serão devidos ao prestador de serviços de controladoria dos ativos de titularidade da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.5 (quatro mil e quinhentos reais) mensais. Tal remuneração será provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única em cada Dia Útil, pagável mensalmente, devida a primeira no último Dia Útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

(v) Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe Única, o presente Anexo Descritivo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será paga a título de taxa de distribuição primária, conforme prevista nos documentos da respectiva oferta pública, conforme a Resolução CVM 160/22.

Não há taxa de performance e ingresso/saída.

13 Atos societários

a) Em assembleia geral extraordinária realizada em 17 de dezembro de 2024 foi deliberado:

A venda de equipamentos hoje localizados no imóvel Barra Funda e que não serão utilizados pelo próximo locatário ou promitente comprador.

b) Em assembleia geral extraordinária realizada em 17 de setembro de 2024 foi deliberado:

A venda de equipamentos localizados no imóvel Alexandre Dumas e que não serão utilizados pelo próximo locatário ou promitente comprador.

c) Em assembleia geral realizada em 17 de junho de 2025:

A Administradora promoveu alterações no Regulamento do Fundo para adequação às disposições da Resolução CVM nº 175/2022, incluindo a adoção do regime de responsabilidade limitada dos cotistas e a alteração da denominação do Fundo para ALIANZA MULTIOFFICES – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada. As alterações não modificaram substancialmente a política de investimentos do Fundo

d) Em assembleia geral extraordinária realizada em 26 de abril de 2024 foi deliberado:

A autorização para que a Administradora assine, em nome do Fundo, o memorando de entendimentos presente no Anexo I, referente a possível venda do Edifício Alexandre Dumas, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alexandre Dumas, nº 2.051, objeto da matrícula nº 214.549, do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área de terreno de 7.214,00m² e área construída de 10.948m² (“Imóvel”), e (ii) a venda do Imóvel, caso sejam superadas as etapas previstas no memorando de entendimentos.

e) Em assembleia geral extraordinária realizada em 18 de abril de 2024 foi deliberado:

Aprovar as contas e as demonstrações financeiras auditadas do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; (ii) Aprovar e ratificar a celebração, pela Gestora e/ou Administradora, em nome do Fundo, de todos os documentos da operação mencionada acima, notadamente os listados no Anexo II; (iii) Aprovar e ratificar as duas Reformatações ocorridas na operação, conforme descrito no Histórico da Operação.

14 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

II - Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

III - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente;

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

IV - Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI - No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

15 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

16 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Passivos financeiros	Tipo de transação	2025	2024
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	204	600

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

			Passivo	-	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	Despesa	108	96
			Passivo	-	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	77	191
			Passivo	-	-
Alianza Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	1.500	2.399
			Passivo	125	125

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

19 Eventos subsequentes

Em 25 de fevereiro de 2026, os cotistas aprovaram o Primeiro Aditamento ao Contrato de Promessa de Compra e Venda do imóvel localizado na Rua Domingos Marchetti nº 77, São Paulo/SP (Edifício Barra Funda), bem como a venda definitiva do referido imóvel pelo valor de R\$ 62.543.200, observadas as condições contratuais acordadas entre as partes.

Adicionalmente, em 13 de março de 2026, os cotistas aprovaram aditamento ao Contrato de Compromisso de Venda e Compra dos bens móveis vinculados ao imóvel Barra Funda, resultando no ajuste do valor da transação para R\$ 380.000.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17